Can
FRC
5480

MÉMOIRE

SUR

LES RENTES FONCIERES

DUES AUX GENS DE MAIN-MORTE,

Et les avantages que l'État peut en retirer, en autoriſant les Débiteurs à les racheter, conformément aux Édits & Déclarations de 1441, 1539, 1553 & 1554.

THE NEWBERRY LIBRARY · CHICAGO ·

MÉMOIRE.

C'EST une maxime conſtante du Droit Naturel, que tout Débiteur doit avoir la faculté de ſe libérer.

Les avantages de la libération & la faveur de la liberté ſont également certains.

Il eſt donc juſte & avantageux de permettre aux Propriétaires de fonds chargés de rentes de ſe racheter, nonobſtant toutes ſtipulations, uſages, ou poſſeſſions que l'on peut regarder comme contraires au Droit Naturel.

Conformément à ces maximes, on propoſe d'autoriſer les redevables de rentes foncières, ſoit en argent, ſoit en grains, ſous quelques dénominations qu'elles ſoient connues & perçues, (autres néanmoins que celles qui ſervent à déſigner la Seigneurie directe,) dues aux gens de main morte ſur les biens ruraux, d'en faire le

rembourſement entre les mains du Roi, ſur le pied du denier vingt-cinq ou trente.

Le Roi leur continueroit la même rente, ainſi qu'il fut ordonné pour les rentes ſur les maiſons des Villes, par édit du mois de Mai 1553.

Il eſt aiſé de ſentir tout l'avantage que l'Etat retireroit de cette opération.

1°. Les rentes de cette nature forment une grande partie des revenus des gens de main-morte, tant Eccléſiaſtiques que Laïcs, Communautés de Villes & d'Habitans, Hôpitaux, Fabriques, Confrairies, &c., & font un objet conſidérable, que l'on ne croit point exagérer en le portant à 30 millions annuellement (1).

Le rembourſement au denier 30 monteroit par conſéquent à 900 millions.

Comme le Roi n'en paieroit que la même rente de 30 millions, & qu'il pourroit éteindre pour plus de 45 millions d'intérêts ou de gages

---

(1) *Nota.* Cette évaluation n'a point été faite au haſard, mais ſur des états que l'on ſe procura en 1776 par ordre du Miniſtre, tant ſur le genre des revenus du Clergé, que ſur celui des Corps Municipaux, Fabriques, Hôpitaux, &c.

d'offices, il en réſulteroit un ſoulagement annuel de plus de 15 millions.

2°. Ce rembourſement auroit l'ineſtimable avantage de faciliter la culture & le commerce des fonds qui auroient été libérés.

3°. Ces mêmes fonds ſupporteroient en entier les impoſitions, tandis que, dans l'état actuel, il faut en déduire la rente.

4°. Le prix de ces biens augmenteroit conſidérablement, & dès-lors les droits d'inſinuation & de centième denier, & les lods & ventes dus au Roi, dans ſes mouvances & directes, feront encore un objet de conſidération.

5°. Par la même raiſon, cette opération ſera très-agréable à tous les Seigneurs.

Les biens ſitués dans leurs mouvances, chargés de ces rentes, ſe vendoient rarement, & les lods ne ſe percevoient point ſur le capital de la rente. Lorſque les rentes feront éteintes, les ventes ſeront plus fréquentes, le prix plus avantageux, & les lods ſe percevront ſur le prix entier, qui ne ſera pas diminué en conſidération d'une rente qui n'exiſtera plus.

La queſtion d'utilité eſt hors de doute pour l'Etat, qui trouvera dans cette opération un moyen

de ſe libérer d'une partie de ſes dettes, & d'augmenter ſes revenus, en favoriſant l'agriculture, pour les Propriétaires qui dégageront leurs fonds de charges qui les dépriſent, pour les Seigneurs qui jouiront de tous les droits de leurs directes.

On va préſentement examiner les queſtions que l'on peut élever ſur cette opération.

Le Roi peut-il autoriſer les Débiteurs de rentes perpétuelles à ſe libérer contre la teneur des contrats, des teſtamens, ou des fondations qui ont déclaré ces rentes perpétuelles ?

Peut-il ordonner que les deniers de ces rachats ſoient verſés entre ſes mains ?

Peut-il faire ſon profit de l'excédent du capital ordinaire de la rente ? Ne doit-il par retourner aux gens de main-morte qui ſont réputés Propriétaires ?

La première queſtion peut ſe réſoudre par les principes, & par l'autorité de l'exemple de ce qui a été fait.

Les principes veulent que tous Débiteurs puiſſent ſe libérer ; or, les rentes dont il s'agit ne ſont véritablement que des dettes hypothécaires, ou de ſimples conſtitutions ; les clauſes qui en

ont interdit le rachat, ne peuvent être regardées que comme abuſives & contraires au Droit Naturel, dès-lors de nul effet.

L'autorité de l'exemple ſe puiſe dans le nombre des Loix qui ont été rendues ſur cette matière.

Charles VII, François premier & Henri II, touchés du préjudice & des obſtacles que les rentes foncières, impoſées ſans meſure ſur les maiſons & les terreins des Villes, occaſionnoient aux Arts, à la population & à la décoration des Villes, portèrent différentes Loix pour permettre aux Propriétaires de ſe libérer.

Charles VII, par ſon édit du mois de Novembre 1441, dit qu'entre les ſollicitudes que demande le bon gouvernement des Villes & Cités du Royaume, & ſpécialement de la Ville de Paris, il eſt de ſon devoir royal de pourvoir & remédier à la diminution & difformité de ladite Ville, occaſionnées par les rentes & hypothèques dont les fonds & maiſons ont été *trop plus grandement & exceſſivement chargés*. Il permit donc à la Ville de Paris de procéder à la vente des terreins vuides & des maiſons délaiſſées & inhabitées, & aux Propriétaires de racheter toutes rentes conſtituées après le premier accenſement.

François Premier, par édit du mois d'Octobre 1539, informé qu'en pluſieurs Villes du Royaume, il y avoit grand nombre de maiſons inhabitées & en ruine, & des places vuides & vacantes à cauſe des rentes dont elles ſont chargées; qu'il ne ſe trouve « perſonne qui en veuille acquérir ni bâtir, à la ruine & diminution deſdites Villes & détérioration d'icelles, intérêt, préjudice, dommage du Roi & de la choſe publique du Royaume, voulant à ce pourvoir, & obvier à la décadence & éverſion deſdites Villes, déſirant ſingulièrement la converſion, entretenement & accroiſſement d'icelles », ordonna que toutes rentes conſtituées ſur les maiſons & places des Cités, Villes & Fauxbourgs du Royaume, ſoit à gens d'Egliſe ou autres, ſoient rachetables au prix qu'elles ont été conſtituées, ſinon au denier quinze.

Henri II, voulant accroître & décorer les Villes & Cités du Royaume, ſentit qu'il falloit d'abord écarter le grand obſtacle qu'y apportoient les gros cens, rentes, charges & devoirs, dont les maiſons & places avoient été chargées.

Pour connoître l'étendue de ces rentes & charges, il ordonna, par lettres-patentes du 18 Janvier 1552, que tous ceux qui avoient cens ou

rentes foncières non rachetables ſur les maiſons & places, étant au-dedans de Paris ou de ſes Fauxbourgs, euſſent à en donner déclaration pardevant le Prévôt des Marchands, dans 15 jours après la publication.

Pour mieux s'aſſurer de l'exécution de ces diſpoſitions, il ordonna que les rentes non-déclarées ſeroient miſes en ſa main, & reçues par les Receveurs qui ſeroient commis à cet effet, avec défenſes aux Redevables de payer à d'autres.

Cette opération préliminaire fut bientôt ſuivie d'une Loi générale & ſolemnelle, qui fut le réſultat de l'Aſſemblée des principaux perſonnages du Royaume, qu'il avoit convoqué à Compiégne pour aviſer aux moyens d'exécuter le deſſein, depuis long-tems formé, de prévenir la décadence totale des Villes, & de procurer l'exécution des Loix, que les Rois, ſes prédéceſſeurs, avoient données ſur le rachat des rentes foncières.

Suivant l'avis de l'Aſſemblée, il donna l'édit du mois de Mai 1553, enregiſtré au Parlement le 18 du même mois.

Par l'article premier, il fut dit que tous les cens, rentes foncières & autres droits & devoirs

Seigneuriaux, conſtitués ſur les maiſons des Villes, Cités, & Fauxbourgs d'icelles, places vuides, jardins, marais, ſous quelque nom & titre qu'elles aient été conſtituées, ſoit à perſonnes Eccléſiaſtiques, Corps, Colléges, Communautés, ou autres perſonnes nobles ou roturières, pourroient être rachetées par tous Propriétaires, au denier 20; en laiſſant ſeulement ſur leſdites maiſons un cens de 12 deniers pour marque de la Seigneurie directe envers ceux de qui elles ſont mouvantes.

Par l'article II, il fut ordonné que les deniers deſdits rachats ſeroient mis ès mains des Receveurs des deniers communs des Villes.

L'article V ordonne que leſdits Receveurs verſeront ces deniers ès mains des Receveurs-Généraux des Finances, & ceux-ci au tréſor de l'Épargne.

Par l'article VI, il fut ordonné que leſdites rentes ſeroient payées ſur le produit des Domaines, Aydes & Gabelles.

Les articles III & IV défendirent de jamais rétablir leſdites rentes; aux Propriétaires, de les prétendre; aux Juges, d'admettre aucune action; aux Chancelier & Garde des Sceaux,

d'accorder ni ſceller aucune Lettre tendante à les rétabli

Une déclaration du dernier jour de Février de la même année, ordonna que la faculté de faire leſdits rachats, qui n'avoit été accordée que pour un tems, ſeroit perpétuelle.

Il faut ſe rappeller, pour éviter la confuſion de ces deux dates. que l'année commençoit alors à Pâques, qu'ainſi le mois de Février étoit poſtérieur au mois de Mai.

Les difficultés qui s'élevèrent dans différentes Villes du Royaume entre les Redevables de rentes emphitéotiques, qui vouloient en faire rachat, & les Egliſes, Monaſtères, Bénéfices, Hôpitaux, Aumôneries, qui s'y oppoſoient, donnèrent lieu à la déclaration du 27 Mai 1554, qui ordonna que toutes rentes perpétuelles, ſoit qu'elles aient été créées par contrat d'emphitéoſe avec clauſe expreſſe que leſdites Egliſes, Monaſtères, Bénéfices, Hôpitaux & Aumôneries, ou autres, pourront rentrer dans les maiſons, & autres choſes données à rente, faute de paiement de la rente, ſont compriſes dans ledit édit, & que le rachat peut en être fait. Ordonne

que l'édit ſera exécuté ſur leſdites rentes emphitéotiques comme ſur les autres.

Enfin, par un autre édit du mois de Mars 1558, & par une déclaration du 10 Janvier 1563, les mêmes Princes, Henri II & Charles IX, pourvurent encore à quelques difficultés qui s'étoient élevées dans l'exécution des Loix précédentes.

Ainſi, une foule de Loix rendues dans l'eſpace d'un ſiècle & demi, jugées de la plus grande importance pour la proſpérité des Villes & des Arts, ont ordonné le rachat des rentes foncières. Les motifs ne ſont pas moins preſſans pour les biens ruraux, & l'effet n'en ſeroit pas moins heureux. Les principes & l'exemple ſont donc d'accord; les plus grands perſonnages du Royaume ont reconnu l'utilité de l'opération dans l'Aſſemblée de Compiègne; les Cours l'ont conſacrée par l'enregiſtrement & par une Juriſprudence conſtante & ſubſiſtante.

La deuxième queſtion, de ſavoir ſi le Roi peut ordonner que les deniers de ces rachats ſoient verſés entre ſes mains, ſe ſimplifie d'autant plus qu'il ne s'agit que du rachat des rentes dues aux

gens de main-morte. Comme il leur eſt défendu d'acquérir ni d'aliéner des immeubles, il eſt néceſſaire que le Roi, en les mettant dans le cas du rembourſement d'une rente fonciére, en reçoive le prix, & leur conſtitue la même rente, qu'ils ne peuvent acquérir que ſur lui, ſuivant l'édit d'Août 1749.

La troiſième queſtion conſiſte à ſavoir ſi le Roi peut faire ſon profit de l'excédent du capital ordinaire de la rente, & ſi les gens de main-morte n'en doivent pas profiter.

La réponſe paroît auſſi sûre que facile.

Les gens de main-morte n'ont droit qu'à une rente déterminée, & à une hypothèque; en leur aſſurant cette rente, & une hypothèque plus conſidérable, qui ſera l'état même, ils ont tout ce qu'ils peuvent avoir.

L'excédent du capital de cette rente n'eſt point à eux, il n'eſt que le prix que le Propriétaire met à ſa libération & à l'anéantiſſement de l'hypothèque; or, qui peut recevoir ce prix, ſi ce n'eſt le Roi qui aura rendu la faculté de ſe libérer; ce n'eſt qu'une contribution volontaire des Propriétaires grêvés, en faveur de l'Etat, qui leur

procure un avantage auquel les beſoins publics obligent de mettre un prix.

Dans les preſſans beſoins de l'Etat, on doit préférer de le ſecourir par des moyens qui ne diminueront les revenus de perſonne, & qui contribueront à augmenter la maſſe des productions & de l'aiſance générale ; car, ſi les Loix qu'on a citées, & que l'on propoſe d'appliquer aux biens ruraux, ont infiniment contribué à l'embelliſſement des Villes, elles feront plus sûrement la proſpérité des campagnes.

Si l'on prétendoit que les ſecours que l'on fait eſpérer de cette opération, ne peuvent être auſſi conſidérable qu'on le promet, que tous les Redevables ne ſe libéreront pas, que s'ils vouloient le faire, le numéraire ſuffiroit à peine.

On auroit à répondre : 1°. que les Débiteurs, Propriétaires des fonds, deſirent tous de ſe libérer, & que tous feront les plus grands efforts pour y parvenir ; 2°. que le rachat ſe faiſant ſucceſſivement, les ſommes qui y auront été employées, rentreront dans le Commerce à l'inſtant, & ſerviront pluſieurs fois ; qu'enfin on peut permettre de ſe libérer en effets royaux,

produiſans intérêts au denier vingt ou vingt-cinq.

Ainſi, le ſuccès, la rapidité, la juſtice & les avantages de l'opération ſont également certains ; & l'opération elle-même ne peut qu'être agréable, autant qu'elle eſt utile, à tous les Seigneurs de directe.

On a dreſſé le projet de l'Edit qui preſcrit les formalités, & l'on y a joint copie des Loix citées.

Ceux qui voudront prendre une connoiſſance plus étendue des principes & de la Juriſprudence de cette matière, doivent conſulter Dupleſſis ſur Paris, & Pontanus ſur Blois. On trouvera, ſur tout dans celui-ci, de rudes réponſes à toutes les objections.

FIN.

793